

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Renningen

**Schöne 3,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit  
eigenem Garten, EBK, TG**



Objekt-Nr. **OM-325408**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **390.000 €**

71272 Renningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	98,80 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	413 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne 3,5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Loggia und Garten nach Süden.

Die Wohnung verfügt über 2 Bäder, wobei das Bad mit Badewanne vom Schlafzimmer aus betretbar ist (en Suite).

Die Küche mit Markengeräten von Siemens und Bosch mit Kühlgefrierkombination, Geschirrspüler, Backofen und Kochfeld befindet sich neben dem großen Wohn- und Esszimmer.

Das Wohn- und Esszimmer (30.8 qm) verfügt über eine breite Fensterfront nach Süden. Sowohl im Wohnzimmer als auch im Schlafzimmer ist hochwertiges Eichenparkett verlegt (3,5 mm Nutzschrift).

Die Loggia und der Garten können sowohl über das Wohnzimmer als auch über das Schlafzimmer betreten werden.

Bäder, Flur, Abstellkammer und Küche sind gefliest. Im Kinderzimmer/ Arbeitszimmer ist Laminat verlegt.

Eigener Garten im Süden. Eine Platane bietet im Sommer Schatten und im Winter viel Licht, da sie ihre Blätter im Herbst verliert und im Frühjahr zurückgeschnitten wird. Durch die Bepflanzung sind der Garten sowie die angrenzenden Räume von außen kaum einsehbar und bieten viel Privatsphäre.

Baujahr 1992

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrparteienwohngebäudes mit insgesamt 9 Wohnungen. Zusammen mit dem Nachbargebäude bildet es eine Eigentümergemeinschaft von 18 Parteien. Um die beiden Häuser ist eine schöne, gemeinsame Grünanlage angelegt. Der Zugang zur Wohnanlage erfolgt über eine Treppe.

Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden u.a. folgende Instandhaltungsarbeiten durchgeführt:

- 2021 neuer Fassadenanstrich und Außenanstrich des Dachstuhls
- 2024 Erneuerung der Zentralen Gastherme für Heizung und Warmwasser
- 2024 Dämmung der Tiefgarage wird aktuell ausgeführt, entsprechend ist die Maßnahme im Energieausweis noch nicht berücksichtigt.

Die Nebenkosten enthalten u.a. Hausmeisterservice, Müllgebühren sowie die monatlichen Rücklagen.

Tierfreier Nichtraucher-Haushalt.

Verkauf von privat ohne Makler.

Frei ab sofort nach Absprache.

## Ausstattung

Loggia und eigener Garten im Sondernutzungsrecht. Eine programmierbare Bewässerungsanlage von Gardena ist enthalten.

Die Wohnung ist mit einem Smarthome-System von Bosch ausgestattet.

Einbauküche mit Markengeräten

Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Abstellraum

Hochwertiges Eichenparkett im Wohn- und Esszimmer sowie im Schlafzimmer

2 geflieste Bäder/ WCs: Duschbad und ein weiteres Bad en Suite mit Badewanne

Separater, gemauerter Kellerraum

1 Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich am westlichen Ortsrand von Malmsheim und liegt am Ende einer Sackgasse in einer 30er Zone. Dies erlaubt einen unverbauten Ausblick nach Süden und eine sehr ruhige Lage.

Die Stadtmitte ist fußläufig erreichbar. Der S-Bahnhof ist ca. 1.1 km von der Wohnung entfernt. Guter Anschluss zur Autobahn. Im Wohngebiet gibt es einen Spielplatz (ca. 150 m entfernt). Die Lage am Ortsrand erlaubt es schnell im Grünen zu sein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Sicht von Loggia)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Garten

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kinder- / Arbeitszimmer



Loggia und Garten

# Exposé - Galerie



Flur (Blick ins Wohnzimmer)



Flur (Blick von Haustür)



Flur (Haustür rechts)



# Exposé - Galerie



Bad (en Suite, mit Badewanne)



Bad (en Suite, mit Badewanne)

# Exposé - Galerie

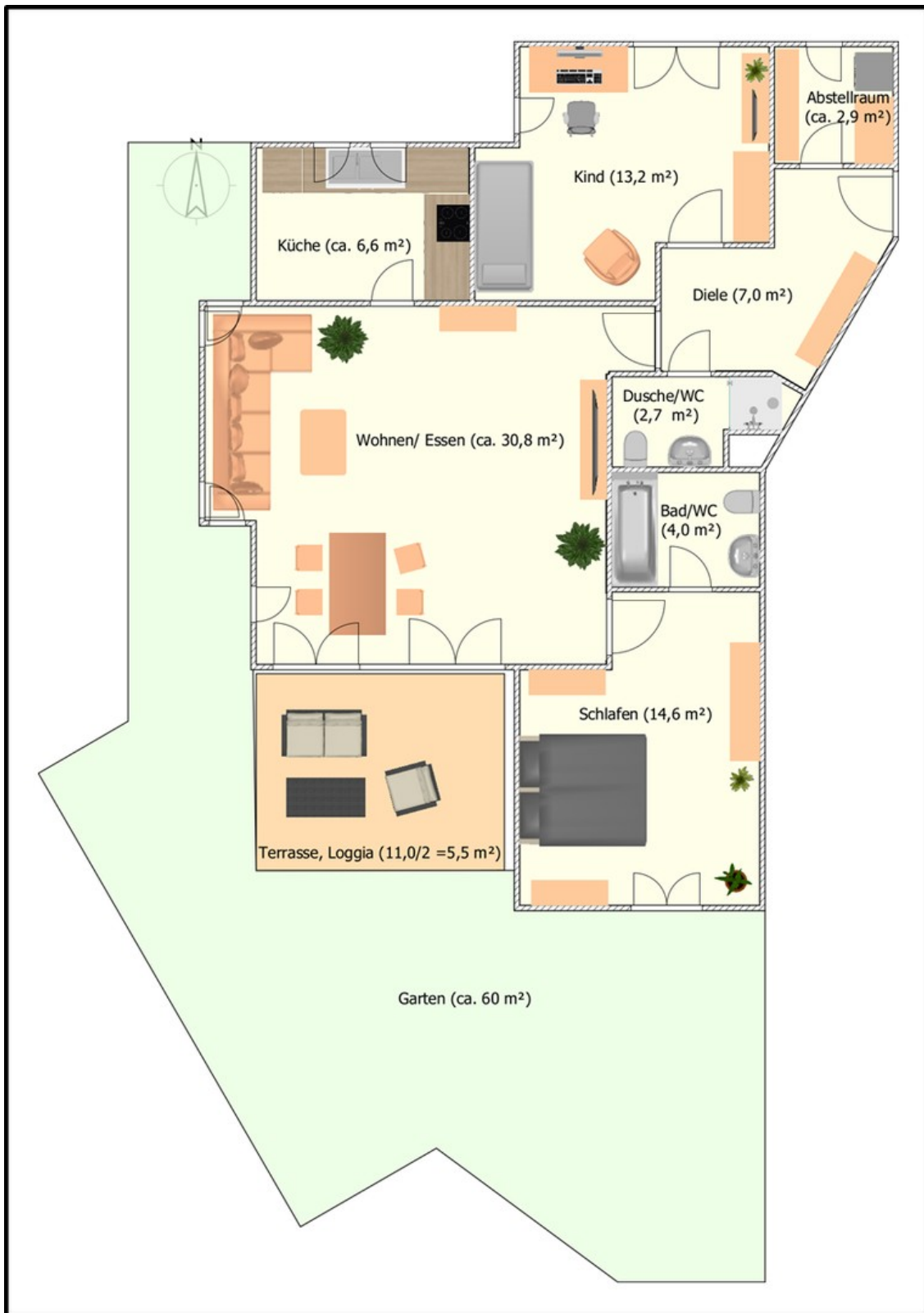


Duschbad mit WC



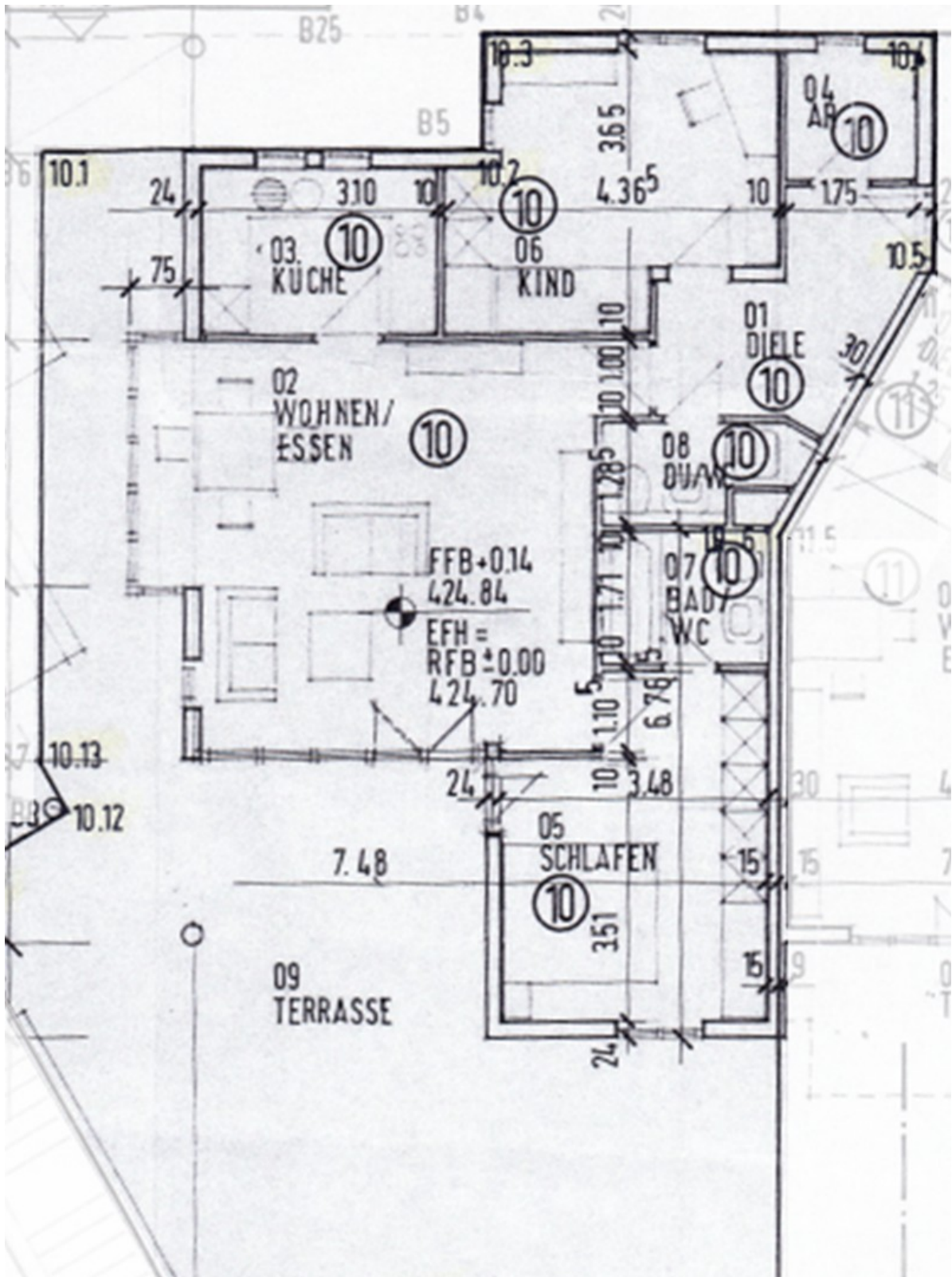
Außenanlage, Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss bunt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

775 BAUVORHABEN RENNINGEN MALMSHEIM, ULMENSTRASSE

## HAUS B

WOHNUNG		NR. 10	WOHNUNG	
EG/Gartenterrasse		3 Zimmer	EG/Garten	
01	Diele	7,00 qm	01	Die
02	Wohnen/Essen	30,80 qm	02	Wol
03	Küche	6,60 qm	03	Kü
04	Abstellraum	2,90 qm	04	Sch
05	Schlafen	14,60 qm	05	Du
06	Kind	13,20 qm	06	Ab
07	Bad/WC	4,00 qm	07	Fl
08	Dusche/WC	2,70 qm		
		-----		Wo
	Wohnfläche	81,80 qm	08	Te
09	Terrasse 11,00/2	5,50 qm		
		-----		GE
	<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>87,30 qm</b>		
	Keller im Untergeschoß	6,00 qm		Keller i

Flächenplan